MODÈLE DE CONTRAT D'ARCHITECTES POUR LES MEMBRES DE LA FÉDÉRATION CATALANE DES PROMOTEURS ET CONSTRUCTEURS D'IMMEUBLES

AJUSTÉ AU PROTOCOLE DES BASES SOUSCRIT ENTRE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE CATALOGNE ET LA FÉDÉRATION CATALANE DES PROMOTEURS ET CONSTRUCTEURS D'IMMEUBLES

==

REMARQUE. Ce modèle a pour but de servir de référence au PROMOTEUR et à l'ARCHITECTE au moment d'élaborer leurs contrats. Ils devront éliminer de ce modèle tous les supposés qui ne s'appliqueraient pas dans le cas donné. Le caractère extensif du document permet aux parties du contrat de disposer d'un rappel qui leur facilitera l'analyse des questions qu'ils devront normalement prendre en compte au moment d'élaborer le contrat.

==

CONTRAT DE COLLABORATION

D'une part, Mme/Mlle/M. __________ majeur(e), présentant la pièce d'identité nº _________, ayant élu domicile à (ville) __________, (voie) __________, nº ____,

D'autre part, Mme/Mlle/M. __________, majeur(e), présentant la pièce d'identité nº __________, ayant élu domicile à (ville) __________, (voie) __________, nº ____ ; et Mme/Mlle/M. __________, majeur(e), présentant la pièce d'identité nº __________, ayant élu domicile à (ville) __________, (voie) __________, nº ____,

INTERVIENNENT

Le premier / La première :

- En son nom propre.
- Au nom et en représentation de __________, membre de l'Association des Promoteurs et Constructeurs d'Immeubles de __________, présentant la pièce d'identité nº __________, ayant élu domicile à (ville) __________, (voie) __________, nº ____, organisme constitué devant notaire à (ville) __________, le __________, sous le nº _________ de son protocole, selon copie de l'écriture notariale ci-jointe, dont l'original nous est présenté pour le confronter, inscrit au Registre du Commerce de (ville) __________, dans le livre ____, volume ____. Il/elle le fait en sa qualité de __________, désigné(e) pour cette responsabilité comme en atteste l'écriture accordée devant notaire à (ville) __________, le __________, sous le nº ______ de son protocole, dont copie est jointe avec présentation de l'original, et qui lui donne les facultés nécessaires pour souscrire ce contrat, nommément, qui est inscrit au Registre du Commerce de __________, dans le livre ____, volume ____. Ci-dessous désigné(e) le PROMOTEUR.

Et le(s) second(s) en sa/leur qualité d'architecte(s), membre(s) de l'Ordre des Architectes de Catalogne, présentant le(s) numéro(s) d'inscription à l'Ordre __________ (et __________, et __________) :

- En son/leur nom propre.
- Au nom et en représentation de la société professionnelle __________, inscrite à l'Ordre des Architectes, présentant la pièce d'identité nº __________, domiciliée à (ville) __________, (voie) __________, nº ____, constituée devant notaire à (ville) __________, le __________, sous le nº _______ de son protocole, selon copie de l'écriture notariale ci-jointe avec présentation de l'original, inscrite au Registre du Commerce de __________,

dans le livre ____, volume ____ (ci-joint copie de l'inscription). Il(s)/elle(s) le fait/font en sa/leur qualité de __________, désigné(e)(s) pour cette responsabilité comme en atteste l'écriture accordée devant notaire à (ville) __________, le __________, sous le nº ____ de son protocole, selon copie de l'écriture notariale ci-jointe avec présentation de l'original, nommément, qui est inscrite au Registre du Commerce de __________, dans le livre ____, volume ____ (ci-joint copie de l'inscription). Ci-dessous désigné(e)(s) l'ARQUITECTE.

Les deux parties se reconnaissent mutuellement et réciproquement la capacité suffisante pour souscrire ce contrat et s'engager, dans le cadre d'une confiance mutuelle.

ELLES DÉCLARENT

I.- Que le PROMOTEUR charge l'ARCHITECTE par ce contrat de la réalisation du travail suivant :

TYPE ET ÉTENDUE DU TRAVAIL (description détaillée du type et de l'étendue des travaux)

____

____

nécessaire pour la réalisation de (description de la propriété ou du terrain et de sa situation urbanistique, ainsi que de l'œuvre ou de la construction qui doit y être effectuée) :

____

____

Les parties indiquent que la situation urbanistique de la propriété est la suivante :

____

____

Dans le cas où divers architectes participeraient, le degré de participation de chacun à ce travail serait le suivant :

____

____

____

____

II.- Le PROMOTEUR communique à l'ARCHITECTE que la direction des travaux sera commandée pour la partie qui leur correspond aux métreurs ou architectes techniques suivants :

Mme/Mlle/M. ____

Mme/Mlle/M. ____

Mme/Mlle/M. ____

Dans le cas où les noms des professionnels qui partageront cette direction ne seraient pas connus au moment de la rédaction de ce contrat, le PROMOTEUR s’engage à les communiquer à l’ARCHITECTE avant le début des travaux correspondants à la phase de direction.

Le PROMOTEUR communique à l’ARCHITECTE que les travaux de construction seront menés à terme par les entreprises suivantes :

____
____
____
____
____
____

Dans le cas où les noms des entreprises prises sous contrat pour l’exécution des travaux ne seraient pas connus au moment de la rédaction de ce contrat, le PROMOTEUR s’engage à les communiquer à l’ARCHITECTE avant le début des travaux correspondants à chacune des interventions respectives.

III.- Que, conformément à tout ce qui précède, les deux parties accordent la signature de ce contrat en se basant sur les clauses ci-dessous.

CLAUSES

PREMIÈRE.- TRAVAUX À LA CHARGE DE L’ARCHITECTE

A) Seront à la charge de l’ARCHITECTE et feront partie de sa rémunération les travaux dont la liste figure ci-dessous.
<> Étude préalable
<> Avant-projet
<> Projet de base
<> Projet d’exécution
<> Direction des travaux
<> Décoration intérieure
<> Décoration extérieure
<> Conception
<> Jardinerie
<> Projet de démolition de constructions
<> Direction des travaux de démolition de constructions
<> Projet développé d’installation de :

____
____
____
____
<> Direction des travaux d’installation de :

____
____
____
____

<> Plan général d’aménagement
<> Normes subsidiaires et complémentaires de planification
<> Projet de délimitation de terrain urbain
<> Plan partiel d’aménagement
<> Plan spécial
<> Étude de détail
<> Projet d’urbanisation
<> Projet de parcellarisation
<> Projet de compensation
<> Projet de re-parcellarisation
<> Projet d’expropriation
<> Partition de propriétés
<> Études d’impact environnemental
<> Projet d’évaluation
<> Délimitation de propriétés
<> Réaménagement
<> Mesure de terrain(s)
<> Mesure de bâtiment(s)
<> Levée de plan(s)
<> Rapport
<> Expertise
<> Certificat
<> Arbitrage
<> Entretien de bâtiment(s)
<> Gestion et administration immobilière
<> Dossier de légalisation
<> Reconnaissances
<> Examen de document(s)
<> Consultations
<> Démarches auprès d’organismes officiels
<> Traitements de signalisation
<> Conseil en campagne(s) de commercialisation
<> Dossiers administratifs divers devant être présentés à des organismes publics ou privés
<> ____
<> ____
<> ____
<> ____

L’ARCHITECTE pourra faire réaliser, à sa charge, des travaux auxiliaires déterminés par des collaborateurs légalement compétents, signalés antérieurement, de l’intervention dont il sera responsable, et il s’engage à en rendre compte au PROMOTEUR.

L’ARCHITECTE, en tant que responsable général du projet et des travaux, conformément aux dispositions du Décret royal 2512/1977 modifié par la Loi 7/1997, doit réaliser dans les travaux de construction la totalité des travaux correspondant au projet de base, ainsi que les schémas des installations, de la structure et des fondations, sans préjudice de leur développement postérieur au moyen de commandes spécifiques à d’autres techniciens légalement compétents.

B) Bien qu’ils fassent partie du domaine habituel de l’intervention de l’ARCHITECTE dans le cadre du travail commandé, il est précisé expressément que demeurent exclus, parce qu’ils font l’objet de commandes directes du PROMOTEUR à d’autres techniciens légalement compétents, les travaux qui sont indiqués ci-dessous et qui ne font pas partie de cette commande :
<> calcul de structure ;
<> direction de travaux de structure ;
<> calcul de fondations ;
<> direction de travaux de fondations.

C) Dans cette commande, sont considérés comme inclus les travaux indiqués ci-dessous, qui seront menés à terme par l’ARCHITECTE.

<> Calcul détaillé des installations de ________________________________
<> ____
<> ____
<> Direction des travaux des installations de __________________________
____
____

Il est précisé de forme expresse que l’ARCHITECTE n’assume pas le calcul ni la direction des travaux des installations correspondant aux appareils élévateurs.

D) L’ARCHITECTE aura dans tous les cas la capacité de coordination de l’intervention de tous les techniciens qui assumeront des responsabilités partielles, aussi bien dans le processus du projet que pendant la direction des travaux.

==

Note de recommandation au PROMOTEUR

Dans le cas où seraient confiées sous contrat certaines parties des travaux à d’autres techniciens ou entreprises, comme par exemple le calcul de la structure, les installations, etc., il est important que ceux-ci soient effectués par des techniciens légalement compétents et dûment assurés. En effet, dans ce cas l’ARCHITECTE n’aura assuré que le

volume de travaux qui lui aura été commandé, et compte tenu du fait que les primes de l'assurance de l'ARCHITECTE sont fonction de la « valeur réelle » des travaux, le PROMOTEUR pourrait se trouver, en cas de sinistre, dans la situation où il devrait assumer la part de responsabilité des techniciens qu'il aura pris sous contrat, à cause soit de leur incompétence professionnelle légale soit de l'absence d'assurance. En outre, il faut rappeler que les documents de projet exigibles sont encore ceux qui sont mentionnés dans le Décret 2512/1977, du 17 juin, sur les tarifs des architectes, qui dans cet aspect n'a pas été dérogé et dans lequel sont définis les contenus du projet de base ainsi que du projet d'exécution, les concepts qui se trouvent dans certaines lois et certains décrets ainsi que dans de nombreuses réglementations et ordonnances de plans d'urbanisme.

==

E) Les délais de livraison des travaux que le PROMOTEUR commandera à l'ARCHITECTE seront les suivants :
<> ____
<> ____
<> ____

L'inaccomplissement de ces délais de la part de l'ARCHITECTE, sans cause justifiée, donnera droit au PROMOTEUR à la résiliation du contrat.

DEUXIÈME.- DOCUMENTS ÉLABORÉS PAR L'ARCHITECTE

A) L'ARCHITECTE fournira au PROMOTEUR les documents qui sont mentionnés par une croix dans la liste ci-dessous.

<> Étude préalable avec mémoire et croquis
<> Avant-projet avec mémoire et plans généraux
<> Projet de base complet suffisant pour demander le permis de construire, avec copies complètes et visées
<> Projet fourni sur un support informatique
<> Copie de la fiche des caractéristiques envoyée à l'Ordre des Architectes
<> Projet d'exécution complet
<> Mémoire et plans de fondations et de structure
<> Mémoire et plans des installations suivantes :
    <> Seulement schémas : ______________________________
    ____
    <> Calculs : ______________________________________
    ____
<> Plans de détails de construction
<> États des mesures
<> Devis par application des prix unitaires
<> Prix décomposés

<> Plan de reconsidération des travaux
<> Plan du terrain
<> Mesures du terrain
<> Copies sur papier végétal des plans du projet
<> Plans de vente de chaque type de logement et de local
<> Manuel d'utilisation et d'entretien
<> Projet final ajusté aux dispositions de la Loi générale pour la défense des consommateurs et usagers et de la Loi des logements de Catalogne, ainsi que des dispositions qui les développent
<> Perspective
<> Maquette
<> Cahier des charges techniques, générales et particulières
<> Ordres des travaux
<> Certifications des travaux
<> Acte de reconsidération
<> Acte de réception des travaux
<> ____
<> ____
<> ____

L'ARCHITECTE s'engage à fournir au PROMOTEUR ___ exemplaires des documents mentionnés ci-dessus.

B) Il est de l'obligation de l'ARCHITECTE d'introduire dans son travail les modifications imposées par les administrations publiques au cours des démarches visant à obtenir les diverses autorisations administratives, dans tous les cas où cette exigence naîtrait d'une condition réglementée. Dans tous les cas, toute modification introduite par l'ARCHITECTE devra obtenir la conformité du PROMOTEUR. Dans le cas où le PROMOTEUR, pour des raisons commerciales ou par convention avec l'Administration, introduirait des modifications non réglementées, l'ARCHITECTE sera obligé de les réaliser, après avoir obtenu la conformité avec ces parties de la part du PROMOTEUR, et il recevra en compensation la rémunération indiquée ci-dessous.

<> Aucune, dans tous les cas où il s'agirait de modifications de peu d'importance.
<> Les frais accrédités par le travail occasionné.
<> Une augmentation des honoraires correspondant à __ %.
<> ____
<> ____
<> ____

TROISIÈME.- TRAVAUX À LA CHARGE DU PROMOTEUR

A) Le PROMOTEUR fournira à l'ARCHITECTE les documents qui sont signalés avec une croix dans la liste qui figure ci-dessous.

<> Tests géotechniques du terrain
<> Plan topographique
<> Certificat garantissant l’habitabilité du logement
<> Programme de besoins
<> Servitudes
<> Tous les documents nécessaires pour justifier l’intégration du projet et de l’œuvre conformément aux dispositions légales
<> Règlement de copropriété et d’aménagement urbanistique
<> Documentation photographique
<> ____
<> ____

B) Seront à la charge du PROMOTEUR, et il devra en fournir une copie à l’ARCHITECTE, les documents qui figurent ci-dessous.

<> Programme de contrôle de qualité des travaux, élaboré par un technicien compétent
<> Tests de laboratoire et contrôle de qualité de tous les matériaux dont le test est exigible légalement ou qui, pour des circonstances spéciales du chantier, sont nécessaires ou recommandables pour leur contrôle
<> Projets de légalisation d’activités sujettes à licence ou permis
<> Projet d’hygiène et de sécurité, dans tous les cas où il est exigible
<> ____
<> ____

QUATRIÈMEMENT.- SITUATION URBANISTIQUE SPÉCIALE DE LA PROPRIÉTÉ

Le PROMOTEUR charge l’ARCHITECTE de manière complémentaire des travaux préalables de caractère urbanistique suivants :

____
____
____

Dans ces cas, l’ARCHITECTE
<> ne commencera pas le travail principal avant sa résolution favorable.
<> effectuera le travail principal en marge de la situation urbanistique.

Il est précisé que ce travail :
<> est inclus dans la rémunération qui sera décidée.
<> n’est pas inclus dans la rémunération qui sera décidée, et que les honoraires qui seront accordés en relation avec ce travail seront les suivants :

____
____

CINQUIÈME.- COMMUNICATION DU DÉBUT DES TRAVAUX ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est de l'obligation du PROMOTEUR de communiquer à l'ARCHITECTE, au moins ___ jours à l'avance, le moment auquel il devra commencer chaque phase, et de manière toute particulière l'avertir, au moins ___ jours à l'avance, de la date à laquelle il devra commencer les travaux, et fournir à l'ARCHITECTE une copie du permis de construire ainsi que des conditions techniques et urbanistiques qui les conditionnent. La responsabilité de l'ARCHITECTE en tant que directeur des travaux ne commencera pas avant que soient remplies les conditions indiquées.

SIXIÈME.- HONORAIRES

A) RÉMUNÉRATION

L'ARCHITECTE recevra pour son travail les honoraires professionnels suivants :
<> les honoraires qui résultent de l'application du barème indicatif de référence de l'Ordre des Architectes de Catalogne.
<> les honoraires qui résultent de l'application des tarifs découlant de la valeur de la liquidation de fin de travaux comme envisagé dans le Décret royal 2512/1977.
<> les honoraires qui résultent de l'application des tarifs découlant de l'application d'une valeur convenue de ______ euros/m^2 comme envisagé dans le Décret royal 2512/1977.
<> les honoraires convenus pour un montant de _____________ euros.
<> un montant stipulé de ______________ euros par m^2 construit.
<> ____
<> ____

Les frais de déplacement de l'ARCHITECTE
<> seront inclus dans la rémunération indiquée.
<> ne seront pas inclus dans la rémunération indiquée. Ils seront calculés de la manière suivante :
____
____

B) FRACTIONNEMENT PAR PHASES

Les honoraires ci-dessus seront décomposés par phases d'exécution du travail de la manière indiquée ci-dessous.
<> Étude préalable avec mémoire et croquis : _____% de _____ euros.
<> Avant-projet avec mémoire et plans généraux : _____% de _____ euros.
<> Projet de base complet : ______% de _________ euros.

<> Projet d'exécution en ce qui concerne les parties faisant l'objet de la commande : _____% de ________ euros.
<> Direction des travaux : ____% de _______ euros.

C) RÉVISION D'HONORAIRES

Les honoraires non exigibles sont révisés de la manière indiquée ci-dessous.
<> Les honoraires seront fixes et ne seront pas révisés.
<> Les honoraires seront révisés conformément à la procédure indiquée ci-dessous.

<> Remise à jour annuelle calculée en fonction de l'indice des prix à la consommation __________.
<> Remise à jour annuelle par augmentation de la valeur de la construction selon la formule polynomiale nº ______________.
<> Remise à jour annuelle par augmentation de la valeur de la construction selon la typologie la plus semblable à celle du projet de la revue _________________.
<> Remise à jour en fonction des mêmes indices qu'applique l'Ordre des Architectes pour réviser les barèmes indicatifs de référence.
<> ____.

D) FORME DE PAIEMENT

Le paiement sera effectué de la manière suivante :
<> au moyen d'une provision de fonds qui est effectuée par cet acte pour un montant de _______________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros et qui s'appliquera à compter du paiement total des honoraires. Ce montant sera déduit de la première liquidation d'honoraires qui sera faite, sauf dans le cas où il servirait de garantie. Le reste des honoraires sera rendu effectif dans le(s) délai(s) indiqué(s) ci-dessous.
<> à la fin de chaque phase en ce qui concerne les phases du projet, et par périodes de _________ pour la direction des travaux.
<> ____
____

E) RETARDS DE PAIEMENT

Le retard injustifié dans le paiement des honoraires du PROMOTEUR à l'ARCHITECTE
<> donnera lieu à l'application d'un intérêt de __% sur les montants accrédités, suite à la demande faisant foi de l'ARCHITECTE au PROMOTEUR.
<> ne donnera pas lieu à l'application d'intérêts.

F) GARANTIES

Pour le paiement,
<> aucun type de garantie n'est établi.
<> une garantie est établie au moyen d'une assurance de caution dont la prime assumera __________.
<> une provision de fonds indiquée auparavant servira de garantie.
<> un montant de ___% des honoraires prévus est délivré à l'ARCHITECTE par cet acte, montant qui sera décompté du paiement des honoraires quand celui-ci sera fait effectif.
<> ____
<> ____

La garantie sera déduite du dernier paiement de la liquidation des honoraires qui sera effectué, même dans le cas où il s'agira de la provision de fonds.

G) AUTRES ASPECTS ÉCONOMIQUES

Le montant des honoraires sera augmenté de la TVA et le PROMOTEUR fera les rétentions qu'exige la loi, et il fournira à l'ARCHITECTE, le cas échéant, le certificat de rétentions correspondant.

Il est accordé que le paiement des droits d'intervention de l'Ordre des Architectes qui sont établis dans les statuts du CO.A.C. sera à la charge de :
<> chaque partie, selon ce qui est établi dans les statuts mentionnés.
<> l'ARCHITECTE, intégralement.
<> le client, intégralement.

Les parties comprennent que la rémunération accordée s'ajuste aux limites de la liberté de contrat régie par la Loi sur la défense de la concurrence et la Loi sur la concurrence déloyale, conformément aux dispositions ayant caractère de législation de base de l'article 2.1 de la Loi 2/1974, du 13 février, régulant les ordres professionnels, modifiée par la Loi 7/1997, du 14 avril.

SEPTIÈME.- ASSURANCES

A) L'ARCHITECTE déclare qu'il est à jour des paiements d'une police de garantie de responsabilité professionnelle ayant une couverture pour un montant de _______________ euros, et il s'engage à la maintenir en vigueur pendant la durée de vigueur de ce contrat.

B) Compte tenu du risque spécial du chantier, l'/le ______________ assume le coût d'une augmentation de risque dans la police avec une couverture supplémentaire pour un montant de _______________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros et un coût supplémentaire de la prime de _______________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros annuels.

C) Le PROMOTEUR déclare qu'il dispose des assurances suivantes :
<> assurance de responsabilité civile pour le chantier avec une couverture de ________________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros.
<> assurance de dommages ou « assurance de travaux », pour une période de ____ an(s) après la fin des travaux, avec une couverture de ________________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros.

<> Dans cette police, l'ARCHITECTE ne figurera pas comme preneur.

<> Dans cette police, le PROMOTEUR fera mentionner que l'ARCHITECTE participe en tant que preneur de l'assurance et, en conséquence, il ne pourra pas être l'objet de réclamations postérieures de la part de la compagnie d'assurances.

D) Le PROMOTEUR exigera dans ses contrats avec les entrepreneurs de travaux, sous-traitants, industriels, fournisseurs de matériaux et autres collaborateurs les assurances suivantes :

____

____

____

E) L'ARCHITECTE exigera dans ses contrats avec ses collaborateurs les assurances suivantes :

____

____

____

____

HUITIÈME.- OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'ARCHITECTE

A) Les obligations de l'ARCHITECTE sont celles qui découlent des lois et des réglementations en vigueur, et tout particulièrement du Décret 2512/77 dans les aspects non dérogés par la Loi 7/1997, du 14 avril, de même que celles qui découlent de ce contrat et comportent l'exécution du résultat ainsi que la réalisation des services accordés.

B) En plus, l'ARCHITECTE, dans le cadre de la rémunération accordée, s'engage à réaliser les travaux de collaboration suivants :
<> les démarches administratives d'obtention des permis de construire ;
<> les démarches auprès des administrations et organismes publics (Ministère du Développement, Compagnie des Chemins de Fer, Organes de la Generalitat, etc.) ;
<> le projet d'exécution final, le document de spécifications techniques et la collaboration pour la préparation du livre du bâtiment ;
<> la documentation pour réaliser les concours d'adjudication entre entrepreneurs de construction, sous-traitants ou industriels ;

<> l'élaboration d'études comparatives d'offres d'entrepreneurs de construction, de sous-traitants ou d'industriels ;
<> la préparation de documents pour les démarches spécifiques de l'habitat protégé ;
<> les certifications pour les organismes financiers hypothéquant ;
<> le calcul des superficies, des valeurs et des coefficients dans la division en propriété horizontale ;
<> la documentation technique pour la délivrance du certificat d'habitabilité du bâtiment, au cas où celui-ci serait obligatoire ;
<> les démarches administratives pour l'obtention des certificats d'habitabilité ;
<> les démarches administratives pour l'obtention du permis de première occupation ;
<> les démarches administratives pour les inscriptions en ce qui concerne les impôts sur les biens immeubles ;
<> les démarches administratives pour les points d'entrée et de sortie, et similaires avec les compagnies de fourniture de services.
<> ____
<> ____
<> ____
<> ____

C) Demeurent exclus des obligations de l'ARCHITECTE les travaux, qui se trouvent dans le Décret royal 2512/77, indiqués ci-dessous.
<> ____
<> ____

D) L'ARCHITECTE déclare qu''il n'est pas en situation d'incapacité, d'interdiction ni d'incompatibilité légale ou déontologique, afin de mener à terme les travaux faisant l'objet de ce contrat.

L'ARCHITECTE doit pouvoir exercer à tout moment sa profession dans le cadre légal qui le concerne, et il doit se refuser à accepter des situations d'infraction pénale, civile ou administrative, incluant dans ce dernier cas celui d'infraction déontologique.

E) Il est de l'obligation de l'ARCHITECTE d'émettre le « certificat d'habitabilité ou de fin de travaux », avec ou sans observations, dès que l'œuvre a rempli les conditions minimums exigibles, indépendamment des questions qui affectent la liquidation de ses honoraires.

F) L'ARCHITECTE accepte les interventions de contrôle du projet et de la direction imposées par les compagnies d'assurances au cours de l'exécution des travaux.

Il est de l'obligation de l'ARCHITECTE d'intervenir dans la préparation et la signature des documents contractuels qui conviennent aux deux parties,

comme par exemple les actes de reconsidération ou de réception, entre autres.

NEUVIÈME.- OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DU PROMOTEUR

A) Les obligations du PROMOTEUR par rapport à l'ARCHITECTE sont strictement celles qui découlent des lois et des réglementations en vigueur, ainsi que celles qui découlent de ce contrat.

B) Les parties, afin de faciliter la compréhension en rapport avec les décisions quant aux matériaux et aux systèmes constructifs, et avec les conditions du projet, accordent qu'elles respecteront mutuellement les critères de construction et de conception suivants :

____
____
____
____
____
____

Dans les cas de matériaux ou de techniques non définis, les parties s'engagent à rendre compatibles la liberté ainsi que l'indépendance de l'ARCHITECTE dans son exercice professionnel avec les intérêts économiques et commerciaux du PROMOTEUR.

Dans les cas où il y aurait des certificats de qualité, des homologations ou des documents d'adéquation technique des éléments principaux qui interviennent dans l'œuvre, aussi bien le PROMOTEUR que l'ARCHITECTE auront le droit d'en conserver une copie.

C) Le PROMOTEUR s'engage à respecter et à reconnaître les droits de propriété intellectuelle de l'ARCHITECTE, qui ne pourront être utilisés que pour l'œuvre ou le travail faisant l'objet de ce contrat, sauf s'il y avait un accord exprès des parties dans un sens différent.

L'ARCHITECTE
<> pourra imprimer ou graver son nom sur la construction.
<> ne pourra ni imprimer ni graver son nom sur la construction.

D) L'ARCHITECTE pourra exiger des visiteurs étrangers au chantier qu'ils le visitent par les enceintes protégées et en respectant les mesures de sécurité adéquates. Le PROMOTEUR devra faire en sorte que les mesures de sécurité soient respectées par le personnel du chantier ainsi que par les visiteurs. Pour ce faire, il fera arriver par voie contractuelle une copie de cet engagement au constructeur, aux sous-traitants, aux installateurs ainsi qu'aux industriels et, quand cela sera nécessaire, au responsable de la sécurité du chantier ou aux autres techniciens qu'il pourrait embaucher.

Le PROMOTEUR et l'ARCHITECTE auront le droit, à tout moment, d'accéder au chantier. Le PROMOTEUR s'engage à avertir l'ARCHITECTE dans les cas où il voudrait inspecter le chantier avec les techniciens adéquats afin de préparer un rapport sur les aspects relatifs aux travaux en cours. Le PROMOTEUR s'engage à incorporer ces régulations dans le contrat de travaux, en s'en tenant aux conditions civiles qui régulent la possession de l'œuvre de la part de l'entrepreneur de la construction. Une fois les travaux terminés, et dans la période décennale, si le PROMOTEUR maintient la possession de l'œuvre, il devra aussi communiquer à l'ARCHITECTE toute autre intervention technique possible, et tout particulièrement s'il s'agit d'élaborer des rapports et de prendre des décisions quant aux vices ou aux défauts de l'œuvre. De même, l'ARCHITECTE demeurera autorisé à examiner l'œuvre au cours de cette période, dans tous les cas où cela dépendra du PROMOTEUR.

DIXIÈME.- RÉSILIATION DU CONTRAT POUR PERTE DE CONFIANCE DU PROMOTEUR

Dans ce cas de résiliation de la part du PROMOTEUR, sont établies les règles ci-dessous.

A) PAIEMENT D'HONORAIRES ET DE FRAIS

Le PROMOTEUR s'engage à assumer les honoraires ainsi que les frais correspondant aux travaux réalisés jusqu'au moment de la résiliation, de même que ceux qui sont signalés ci-dessous et qui en découlent.

B) DÉPÔT DE GARANTIE

Dans le cas où il n'y aurait pas accord quant aux montants en attente de paiement, il est accordé que, tant qu'il n'y aura pas eu de décision par une procédure judiciaire ou arbitrale quant au montant réclamé ou arbitré, le PROMOTEUR déposera le montant spécifié conformément à ce qui a été prévu au point C) ci-dessous, dans l'attente de la décision arbitrale ou judiciaire auprès :
<> d'un notaire.
<> de l'Ordre des Architectes.
<> ____

C) ARBITRAGE SPÉCIAL QUANT AU DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant à déposer sera celui qui sera décidé dans une procédure arbitrale sommaire par :
<> le doyen de l'Ordre des Architectes.
<> le président de la Fédération catalane des Promoteurs et des Constructeurs d'Immeubles (FECAPCE).

<> ____
<> ____

Dans le cas où l’arbitre choisi serait le doyen de l’Ordre des Architectes ou un autre architecte, de même que s’il devait s’agir d’un membre de la Fédération catalane des Promoteurs et des Constructeurs d’Immeubles, les parties manifestent qu’elles le libèrent de toute incompatibilité ou cause de récusation imputable à des raisons d’affinité, de relation professionnelle ou d’appartenance à l’Ordre professionnel.

Une fois le montant indiqué déposé, l’une quelconque des parties pourra communiquer à l’Ordre des Architectes qu’il n’y a aucune impossibilité à autoriser la nomination d’un nouvel architecte pour poursuivre le travail. Une fois le montant indiqué déposé, la procédure arbitrale ou judiciaire prévue dans ce contrat pour la réclamation du montant suivra son cours.

D) INDEMNISATION POUR PRÉJUDICES

Les parties établissent d’un commun accord que :
<> en aucun cas l’ARCHITECTE n’aura droit à une indemnisation pour dommages et préjudices.
<> une clause de pénalisation pour dommages et préjudices est établie sur la base des critères suivants :
____
____
____

E) OBLIGATIONS DE L’ARCHITECTE SORTANT

L’ARCHITECTE sortant sera obligé de faciliter la transmission de pouvoirs en cas de résiliation du contrat, et de fournir au nouvel architecte une copie de toute la documentation administrative ainsi que de toute autre documentation qu’il aurait sous sa garde et qui serait intéressante pour la poursuite du travail.

L’ARCHITECTE sortant émettra un rapport sur la situation des travaux, en joignant des photographies, qu’il déposera à l’Ordre des Architectes et dont il donnera une copie au nouvel architecte ainsi qu’au PROMOTEUR. Dans ce rapport, l’ARCHITECTE pourra exposer les motifs qui ont été la cause, selon lui, de la perte de confiance, mais il le fera dans tous les cas de manière respectueuse envers son ancien client.

F) DROITS D’AUTEUR PROFESSIONNEL

La continuation d’un travail de la part d’un nouvel architecte ne pourra pas être considérée comme une usurpation de la qualité d’auteur professionnel.

Dans le cas d'un ensemble de bâtiments de caractéristiques uniformes, il est établi qu'en cas de résiliation l'ARCHITECTE aura le droit de percevoir, pour chaque bâtiment qui serait réalisé selon le modèle conçu par lui, une compensation économique à la charge du PROMOTEUR qui consistera en :
____
____
____

ONZIÈME.- RÉSILIATION DU CONTRAT DE LA PART DE L'ARCHITECTE

La résiliation du contrat de la part de l'ARCHITECTE sera sujette aux mêmes conditions que celles qui sont signalées dans les paragraphes antérieurs.

L'ARCHITECTE, avant de présenter sa démission, devra accorder un préavis de ___ jours au PROMOTEUR.

L'ARCHITECTE s'engage dans tous les cas à apporter toutes les facilités nécessaires à sa substitution.

Dans les cas de résiliation de contrat de la part de l'ARCHITECTE,
<> le PROMOTEUR ôtera du montant final qui sera dû un montant de _________________ (en lettres) (_______) (en chiffres) euros au titre des dommages et préjudices.
<> il n'y aura aucune pénalisation pour dommages ou préjudices.

DOUZIÈME.- CLAUDE DE SOUMISSION

A) Les parties se soumettent aux Tribunaux de _____________ et renoncent expressément à leur propre juridiction, le cas échéant.

B) Indépendamment de l'arbitrage spécial pour le dépôt de garantie en cas de résiliation, prévu dans les dispositions antérieures, les parties accordent que toutes les démarches, tous les doutes et tous les désaccords qui pourraient se produire en ce qui concerne l'interprétation ou la mise en œuvre de ce contrat seront soumis :
<> au Tribunal de ____________, avec renoncement exprès des parties à leur propre juridiction, le cas échéant.
<> à l'arbitrage de droit privé, conformément à la procédure établie par la Loi des Arbitrages, du 5 décembre 1988, les contractants s'engageant dans ce cas à respecter dès ce moment la décision de l'arbitre. Celui qui sera chargé de résoudre les différends entre les parties sera :

<> l'arbitre désigné par les parties d'un mutuel accord.
<> le doyen de l'Ordre des Architectes.
<> le Tribunal d'Arbitrage de __________________.
<> l'arbitre désigné par le juge.
<> ____.

Dans tous les cas où, du fait de la considération juridique de l’arbitrage, il serait possible d’avoir un type d’arbitrage déterminé, les parties accordent que celui-ci sera un arbitrage de :
<> droit.
<> équité.

Dans le cas où l’arbitre désigné serait le doyen de l’Ordre des Architectes, ou un autre architecte, de même que s’il s’agissait d’un membre de la Fédération catalane des Promoteurs et des Constructeurs d’Immeubles, les parties dégagent l’arbitre ainsi désigné de tout type d’incompatibilité ou de cause de récusation que l’on pourrait lui imputer pour des raisons d’affinités ou de relation professionnelle, ou pour son appartenance à l’Ordre.

Les deux parties donnent leur accord avec ce qui est stipulé dans ce contrat et, comme preuve de leur accord, le signent en deux exemplaires.

Fait à _______________, le ______________________ 20__

LE PROMOTEUR

LE/LES ARCHITECTE(S)